

DiH: Jurnal Ilmu Hukum  
Volume 16 Nomor 1  
Februari 2020 – Juli 2020  
Luh Putu Sudini  
Nella Hasibuan  
Made Wiryani

## PENGENAAN PAJAK PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI DENPASAR Luh Putu Sudini<sup>1</sup>, Nella Hasibuan<sup>2</sup>, Made Wiryani<sup>3</sup>

### *Abstract*

*Considering that tax is one of the sources of state revenue originating from public contributions to the State treasury. According to Article 1 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, Indonesia is a rule of law. Tax collection based on laws that can be forced without the services of compensation (contravention) that can be directly demonstrated and used to pay for public expenditure and the construction of public facilities. Taxes in Indonesia are currently one of the largest sources of revenue for the nation's development in order to achieve prosperity for its citizens. The act of buying and selling is an agreement between the parties about paying a certain price of an item, with the aim of transferring ownership rights to the material sold. To achieve legal certainty in the sale and purchase of land rights, the parties are bound by an agreement based on an agreement made before a Notary. Problem formulation: 1. What is the process of binding the sale and purchase of land rights related to taxation in Denpasar? And 2. What are the forms of tax imposition in to buy and sell rights to land in Denpasar? This research is empirical legal research. The binding agreement on the sale and purchase of land rights is a pre-agreement made related to the imposition of tax in the case of a transfer of rights to land that must be paid in advance in order to carry out trading transactions before the Land Deed Maker Officer. The tax imposed from the binding agreement on the sale and purchase of land rights is the income tax for the seller and the Fees for Acquiring Land and/or Building Rights (BPHTB) for the buyer.*

*Keyword: imposition of tax; agreement on binding of sale and purchase; land rights*

### **Abstrak**

Mengingat pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang berasal dari iuran rakyat kepada kas Negara. Menurut Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Indonesia merupakan Negara hukum. Pemungutan pajak berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapat jasa imbalan (kontraprestasi) yang dapat langsung ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum dan pembangunan fasilitas umum. Pajak di Indonesia saat ini menjadi salah satu sumber penerimaan terbesar pembangunan bangsa dalam rangka mencapai kesejahteraan bagi warga negaranya. Tindakan jual beli merupakan suatu kesepakatan antara para pihak tentang membayar harga tertentu dari suatu barang, dengan tujuan mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual. Untuk mencapai kepastian hukum pada jual beli hak atas tanah, para pihak diikat dengan suatu perjanjian berdasarkan kesepakatan yang di buat di hadapan Notaris. Rumusan masalah: 1. Bagaimana proses pengikatan jual beli hak atas tanah terkait dengan pengenaan pajak di Denpasar? Dan 2. Bagaimana bentuk pengenaan pajak dalam pengikatan jual beli hak atas tanah di Denpasar? Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah merupakan pra-perjanjian yang dibuat terkait dengan pengenaan pajak dalam hal peralihan hak atas tanah yang harus di bayarkan terlebih dahulu agar dapat melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pajak yang dikenakan dari perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yakni pajak penghasilan bagi pihak penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) bagi pihak pembeli.

Kata kunci: pengenaan pajak; perjanjian pengikatan jual beli; hak atas tanah

### **A. Pendahuluan**

#### **1. Latar Belakang**

Indonesia merupakan Negara hukum hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang selanjutnya disingkat

<sup>1</sup> Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Jl. Terompong No.24, Sumerta Kelod, Kec. Denpasar Tim., Kota Denpasar, Bali 80239, Indonesia | [sudini\\_putu@yahoo.co.id](mailto:sudini_putu@yahoo.co.id).

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Jl. Terompong No.24, Sumerta Kelod, Kec. Denpasar Tim., Kota Denpasar, Bali 80239, Indonesia | [nellahasibuan@yahoo.com](mailto:nellahasibuan@yahoo.com).

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Jl. Terompong No.24, Sumerta Kelod, Kec. Denpasar Tim., Kota Denpasar, Bali 80239, Indonesia | [madewiryani60@gmail.com](mailto:madewiryani60@gmail.com).

sebagai UUD NRI 1945, Pasal tersebut menyatakan bahwa segala tindakan maupun perbuatan yang dilakukan di wilayah Indonesia memiliki aturan-aturan yang diatur oleh hukum<sup>4</sup>.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang berasal dari iuran rakyat kepada kas Negara. Pemungutan pajak ini berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapat jasa imbalan (kontraprestasi) yang dapat langsung ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum dan pembangunan fasilitas umum seperti yang telah disepakati bersama. Pajak saat ini menjadi salah satu sumber penerimaan terbesar pembangunan bangsa dalam rangka mencapai kesejahteraan bagi warga negaranya<sup>5</sup>.

Tercapainya masyarakat Indonesia adil, makmur dan sejahtera adalah merupakan cita-cita bangsa. Tercapainya tujuan pembangunan bangsa ini tidak terlepas dari sumber dana yang membiayai setiap program pemerintah dalam menjalankan roda pemerintahan. Diyakini hingga sekarang bahwa sumber dana Negara yang terbesar bersumber dari sector perpajakan, bahkan dapat dikatakan bahwa tanpa pajak Negara bisa lumpuh/Negara tidak bias beraktivitas. Sehingga pemungutan pajak berfungsi esensial, terpenting dan harus dilaksanakan oleh Negara.

Membayar pajak adalah suatu kewajiban kenegaraan. Hal ini merupakan kewajiban bagi seluruh bangsa. Melakukan pembayaran pajak berarti mengikatkan diri terhadap pembangunan Negara. Selain itu, membayar pajak juga berarti ada kerelaan berkorban untuk tanah air. Oleh karena itu perlu diberikan kebanggaan dan pelayanan kepada para pembayar pajak. Perlu diberikan kemudahan-kemudahan membayar pajak agar semangat dan kepatuhan membayar pajak dapat dipelihara bahkan jika mungkin ditingkatkan. Dalam rangka itu pula, berbagai kemudahan dan fasilitas pelayanan pada masyarakat wajib pajak ditingkatkan secara konsesional. Fasilitas pelayanan ini tidak hanya dituangkan dalam ketentuan peraturan-perundang-undangan, tetapi juga dalam berbagai corak kebijaksanaan administrative, procedural dan operasional perpajakan. Selain itu, fasilitas perpajakan ini

---

<sup>4</sup> Pengakuan, penghormatan, dan perlindungan hak asasi manusia yang berakar dalam penghormatan atas martabat manusia.(2) Berlakunya asas kepastian hukum. Negara hukum bertujuan menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan mewujudkan kepastian hukum dan prediktabilitas yang tinggi, sehingga dinamika kehidupan bersama dalam masyarakat bersifat "predictable". Asas-asas yang terkait dengan kepastian hukum itu adalah: (a). asas legalitas, konstitusionalitas, dan supremasi hukum; (b). asas undang undang menetapkan berbagai perangkat peraturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan pemerintahan; (c) asas non-retroaktif, dimana perundang-undangan, sebelum mengikat, harus terlebih dahulu diundangkan dan diumumkan secara layak; (d). asas peradilan bebas, independen, impartial, obyektif, rasional, adil dan manusiawi; (e) asas non-liqueur, hakim tidak boleh menolak perkara, karena alasan undang undang tidak ada atau tidak jelas; (f). hak asasi manusia harus dirumuskan dan dijamin perlindungannya dalam Undang Undang Dasar atau Undan-Undang.(3) Berlakunya asas persamaan (*similia similibus* atau *equality before the law*), bahwa dalam Negara hukum, pemerintah tidak boleh mengistimewakan orang atau kelompok orang tertentu atau mendiskriminasikan orang atau kelompok orang tertentu. Didalam prinsip ini terkandung makna: (a) adanya jaminan persamaan bagi semua orang di hadapan hukum dan pemerintahan, dan (b) tersedianya mekanisme untuk menuntut perlakuan yang sama bagi semua warga Negara., lebih lanjut dalam Tomy Michael, 'Permasalahan Hukum Dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 21 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklame', *DiH Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*, 15.1.

<sup>5</sup> Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer* (Bandung: Penerbit Eresco, 1993).

pula selalu ditingkatkan mutunya sesuai dengan perkembangan masyarakat dan kemampuan pemerintah.<sup>6</sup> Untuk meningkatkan penerimaan pajak di Indonesia, pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak 1 Januari 1984 melalui pembaharuan ini akan terjadi penyederhanaan, yang mencakup penyederhanaan jenis pajak. Dengan demikian, dapat diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajib, sehingga di satu pihak mendorong wajib pajak (WP) melaksanakan dengan sadar akan kewajibannya membayar pajak, dan di lain pihak menutup peluang bagi mereka yang ingin menghindari pajak.

## **2. Rumusan Masalah**

Pada transaksi jual beli hak atas tanah maka pengenaan pajaknya tidak lepas dari Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB), dimana dalam pengenaan BPHTB tersebut bisa berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang diatur dalam peraturan daerah, maka jika dilihat dari stelsel hukum pajak, hutang terhadap pajak ini belumlah timbul karena pada tahap ini masih sebatas perjanjian pengikatan maka disinilah timbul kekaburan norma mengenai peraturan tersebut.

Berdasarkan ini penulis mengambil rumusan masalah berupa Bagaimana proses pengikatan jual beli hak atas tanah terkait dengan pengenaan pajak? dan Bagaimana bentuk pengenaan pajak dalam pengikatan jual beli hak atas tanah Di Denpasar?

## **3. Metode Penelitian**

Penelitian menggunakan penelitian hukum empiris dengan cara meneliti di lapangan, melalui instansi atau lembaga terkait dengan permasalahan,<sup>7</sup> yakni berkaitan dengan pengenaan pajak dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah di Denpasar. Sedangkan pendekatan masalah yang digunakan pendekatan secara perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Selanjutnya, dilakukan analisis secara kualitatif, dan selanjutnya disajikan dengan cara deskriptif analitis sehingga diperoleh sebuah simpulan terhadap permasalahan yang diteliti secara tepat, benar, logis dan ilmiah.

### **B. Pembahasan**

#### **1. Proses Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Pengenaan Pajak**

Sebuah proses peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Artinya, harga transaksi wajib lunas dibayar oleh pembeli. Sedangkan terang harus dilakukan dengan akta PPAT, dalam hal ini akta jual beli (AJB), setelah persyaratan-persyaratan baik materiil maupun formal telah terpenuhi. Pada proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah ini para pihak datang ke notaris untuk menyatakan bahwa salah satu pihak akan menjual hak atas tanahnya kepada pihak lainnya pada dasarnya hal ini hanya diawali dengan konsultasi kedua belah kepada notaris, untuk mengetahui persyaratan yang nantinya dibutuhkan dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan pada Tahap selanjutnya notaris akan memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh salah satu dan/atau kedua belah pihak,

---

<sup>6</sup> Salamun A.T., *Pajak, Citra Dan Upaya Pembaruannya* (Jakarta: Penerbit Bina Rena Pariwara, 2019).

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983).

antara lain :<sup>8</sup> 1)Sertifikat asli Hak Atas Tanah; 2) Fotocopy Kartu Keluarga; 3) Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan; dan 4) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (Bagi Pihak Pembeli). Setelah persyaratan tersebut dilengkapi, para pihak yang telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli ini pun diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) guna memberikan kepastian hukum bagi pihak penjual maupun pihak pembeli agar tidak terjadi pembatalan secara sepihak atau meminimalisir resiko-resiko dalam jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dibuat dengan versi:<sup>9</sup>

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena belum lunasnya transaksi tersebut dan didalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban.
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, karena masih ada proses yang belum terselesaikan.

Pada pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya dilakukan secara lunas, maka dibarengi dengan pembuatan akta kuasa untuk menjual, dari pihak penjual kepada pihak pembeli yang berfungsi sebagai perlindungan hukum kepada pembeli yang sudah membayar lunas namun belum bisa diproses pembuatan Akta Jual Belinya (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena ada persyaratan yang belum dipenuhi. Tujuan dari pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah agar dapat dilakukan pengecekan sertifikat, pengecekan zona atau nilai tanah yang mempengaruhi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan juga untuk mengetahui seberapa besar pembayaran Pajak Penghasilan atau disebut juga PPh bagi pihak penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan (BPHTB) bagi pihak pembeli.

## **2. Bentuk Pengenaan Pajak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah**

Pajak adalah sumber pemasukan utama bagi Negara dan merupakan perwujudan dari pelaksanaan kewajiban sebagai warga Negara dalam keikutsertaan membiayai pembangunan Negara yang semakin meningkat sejalan dengan kemajuan zaman dan bertambahnya jumlah penduduk. Pajak sebagai sumber pemasukan utama untuk pembiayaan Negara memiliki beberapa fungsi, fungsi dari pajak itu terdiri dari fungsi anggaran, fungsi mengatur mengatur dan fungsi sosial.<sup>10</sup>

Pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat pada zaman ini, juga berimbas terhadap daya beli masyarakat yang tinggi sepertinya daya beli masyarakat terhadap tanah, dimana dalam hal proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan inipun dapat terjadi karena jual beli, hibah, waris, tukar menukar, dan lelang. Sehingga akibat dari proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut berdampak pula terhadap pengenaan pajaknya. Lebih lanjut, menurut Notaris Bistok Situmorang<sup>11</sup>, bahwa di Indonesia, terhadap setiap tindakan Negara/Pemerintah mengambil uang dari masyarakat wajib hukumnya

<sup>8</sup> Hasil Wawancara Peneliti Dengan Notaris Di Denpasar, Notaris Ida Monica E. Sidjabat, Sabtu, 31 Agustus 2019, Pk. 13.00 Wita.

<sup>9</sup> Hasil Wawancara Peneliti Dengan Notaris Di Denpasar, Notaris Ida Monica E. Sidjabat, Sabtu, 31 Agustus 2019, Pk. 13.00 Wita.

<sup>10</sup> Tunggul Anshari Setia Negara, *Ilmu Hukum Pajak* (Malang: Setara Press, 2017).

<sup>11</sup> Wawancara Dengan Notaris Bistok Situmorang, Di Denpasar, Jumat, 30 Agustus 2019, Pk. 13.00 Wita.

didasarkan pada suatu peraturan yaitu Undang-Undang Perpajakan di Indonesia. Poses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum guna menjadi bukti atas peralihan hak sehingga hak tersebut dapat dipertahankan terhadap semua pihak, dan dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak tersebut. Pajak yang berkaitan erat dengan perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, melalui jual beli ialah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), dimana terdapat ciri khusus yang membuat pajak dalam perbuatan hukum ini dinamai bea, yaitu:<sup>12</sup>

1. ciri pertama, saat pembayaran pajak terjadi lebih dahulu dari pada saat terutang. Contohnya, pembeli yang membeli tanah bersertifikat sudah diharuskan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) sebelum sebelum akta dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang. Hal ini terjadi juga dalam Bea Meterai. Siapapun pihak yang membeli meterai tempel berarti ia sudah membayar Bea Meterai, walaupun belum terjadi saat terutang pajak.
2. ciri kedua adalah frekuensi pembayaran bea terutang dapat dilakukan secara insidental ataupun berkali-kali dan tidak terikat dengan waktu. Misalnya membeli (membayar) meterai tempel dapat dilakukan kapan saja, demikian pula membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) terutang. Hal ini tentunya berbeda dengan pajak, yang harus dibayar sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan.

Dalam pengenaan pajak terdapat subjek dan objek dari pajak yang berbeda beda, hal tersebut oleh karena tergantung dari pajak apa yang membebaninya. Subjek pajak ialah orang atau badan (hukum) atau hal tertentu lainnya yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan pengenaan pajak yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan yang berlaku.<sup>13</sup> Objek pajak adalah suatu transaksi (biasanya sumber pendapatan) yang menurut peraturan perpajakan tergolong sebagai transaksi yang harus dikenai pajak. Subjek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) diatur dalam Pasal 86 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang menyatakan bahwa subjek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Mengenai objek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) ini diatur dalam Pasal 85 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dijelaskan bahwa Objek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, dimana perolehan hak tersebut meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, dan seterusnya. Sedangkan subjek dari Pajak Penghasilan (PPh) dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, yangmana pada Pasal 2 ayat (1)

---

<sup>12</sup> Hasil Wawancara Peneliti Dengan I Dewa Nyoman Semadi Sebagai Kepala Badan Pendapatan Kota Denpasar, Senin, 21 Oktober 2019, Pk. 09.00 Wita.

<sup>13</sup> Thomas Soebroto and Daradjat Harahap, *Tanya Jawab Perpajakan* (Semarang: Dahara Prize, 1986).

menjelaskan bahwa subjek dari Pajak Penghasilan itu ialah orang pribadi, warisan yang belum terbagi, badan dan bentuk usaha tetap. Badan disini ialah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha yang meliputi PT (Perseroan Terbatas), CV (perseroan komanditer), Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, koperasi, dana pensiun, yayasan dan bentuk badan lainnya. Sedangkan badan dan bentuk usaha tetap ialah bentuk usaha yang dipergunakan orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau berada di Indonesia tidak lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan.<sup>14</sup> Objek dari Pajak Penghasilan (PPh) adalah setiap tambahan kemampuan ekonomi yang diterima atau diperoleh wajib pajak baik yang berasal dari luar negeri maupun dalam negeri yang dapat dipakai untuk menambah kekayaan wajib pajak. Hal ini berdasarkan Pasal 4 ayat (1), Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.

Pada pembahasan sebelumnya, telah dinyatakan bahwa dalam proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), berkaitan dengan hal tersebut dalam hal penenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dasar penenaannya diatur dalam Pasal 87 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang menjelaskan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) adalah dasar penenaan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), dimana Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dari jual beli adalah seharga transaksi dan jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui, atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka dasar penenaan yang digunakan dalam penenaan pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Selanjutnya Pasal 87 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, ditentukan bahwa besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Wilayah kabupaten/kota berhak menentukan NPOPTKP melalui ketetapan peraturan daerah dan pada Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, mengenai penenaan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) ditetapkan paling tinggi 5% (lima persen) dan Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dikatakan mengenai saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) dalam transaksi jual beli adalah sejak tanggal dibuatnya dan ditandatanganinya akta berdasarkan Pasal 90 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Sedangkan pada Pajak Penghasilan (PPh) penenaan pajaknya dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Tas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a yang menjelaskan bahwa besarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto (penghasilan kotor) nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah

---

<sup>14</sup> Ali.

seederhan atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan.

Meskipun di dalam pengenaan pajak dikatakan bahwa subjek dari objek pajak dapat dikenakan apabila telah terjadi peralihan hak dari pihak pertama (penjual) menjadi hak atas tanah pihak kedua (pembeli) namun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dapat dikatakan belum terjadinya peralihan hak tersebut karena pada tahap ini barulah sebatas pengikatan mengenai hak dan kewajiban bagi para pihak, seperti yang telah dijabarkan diatas bahwa sifat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini bersifat konsensual dan obligatoir. dan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, timbulnya peralihan hak tersebut baru dimulai saat ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) oleh pejabat yang berwenang, dimana dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)-lah yang berwenang menandatangani Akta Jual Beli (AJB), sehingga baru dapat dikatakan terjadi peralihan hak atas tanah tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut juga PPAT adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh Negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di wilayah kabupaten/kota dalam satu wilayah provinsi yang menjadi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dalam naungan Negara Republik Indonesia. Dalam peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, rumusan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tercantum dalam Pasal 1 angka (24), yang menyatakan pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Dengan dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka telah dipenuhinya syarat terang, maksud dari syarat terang disini ialah bukan perbuatan hukum yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dan dengan adanya akta jual beli yang telah ditandatanganinya oleh para pihak maka membuktikan telah terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya<sup>15</sup>, hal ini

---

<sup>15</sup> Masalah demikian pernah diteliti oleh Tomy Michael dimana bahwa dalam rangka pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Reklame dan Pajak Reklame sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2009, telah ditetapkan peraturan Walikota Surabaya Nomor 79 Tahun 2012 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklame sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 76 Tahun 2013 merupakan landasan filosofis dari Peraturan Walikota Surabaya Nomor 21 Tahun 2018 tentang tata Cara Penyelenggaraan Reklame (Perwali No. 21-2018). Dimana hakikat peraturan walikota ini untuk menegaskan mengenai tata cara reklame di Surabaya. Di dalam Pasal 1 Perwali No. 21-2018 termaktub bahwa reklame adalah benda, alat, perbuatan atau media yang menurut bentuk dan corak ragamnya untuk tujuan komersial, dipergunakan untuk memperkenalkan, menganjurkan atau memujikan suatu barang, jasa atau orang, ataupun untuk menarik perhatian umum kepada suatu barang, jasa atau orang yang ditempatkan atau yang dapat dilihat, dibaca dan/atau didengar dari suatu tempat oleh umum, kecuali yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah. Sedangkan di angka 30 dijelaskan bahwa isin penyelenggaraan reklame adalah izin penyelenggaraan reklame yang diberikan oleh Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak daerah untuk Izin Penyelenggaraan Reklame Insidentil, Permanen, Reklame terbatas tidak memerlukan IMB, serta Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya untuk Izin Penyelenggaraan Reklame Terbatas yang memerlukan IMB, lebih lanjut dalam Tomy Michael, 'Kajian Kritis Terhadap Rancangan Peraturan Walikota Surabaya

berkaitan erat dalam hal memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan hukum jual beli tersebut telah dilaksanakan, sehingga akta tersebut dapat membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya, sehingga penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru<sup>16</sup>.

Menurut Pasal 37, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Akta Jual Beli harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah para pihak memenuhi persyaratan materil yang terdiri dari<sup>17</sup> 1) Pembeli yang berhak membeli tanah yang bersangkutan, dalam hal memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibeli, seperti yang dijabarkan dalam Pasal 21 UUPA dimana hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia tunggal dan badan badan hukum yang ditetapkan pemerintah; 2) Penjual yang berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang dimaksud disini ialah pemegang yang sah dari tanah yang akan diperjual belikan, sesuai dengan nama yang telah tercantum dalam sertifikat tanah. Dan 3) Tanah yang boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Kemudian, peralihan hak baru terjadi setelah dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dapat dikatakan jual beli tanah telah selesai dengan pembuat akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadinya jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemilik hak atas tanah yang baru<sup>18</sup> Selanjutnya, menurut Notaris Bistok Situmorang dan Ida Monica E. Sidjabat<sup>19</sup> di Denpasar menyatakan bahwa pengesahan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang terjadi di Denpasar sah sebagai Undang-Undang bagi para pihak, sepanjang semua persyaratan subyektif dan obyektif terpenuhi secara sempurna.

### C. Penutup

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atau pra perjanjian dalam rangka terjadinya jual beli hak atas tanah yang terjadi di masyarakat, proses perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah terkait dengan pengenaan pajak dapat terjadi apabila telah berlangsung pemindahan hak dan kewajiban / *levering* sehingga secara otomatis akan terjadi pengenaan pajak bagi pihak penjual maupun pihak pembeli.

Bentuk pengenaan pajak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dapat dilakukan apabila perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sudah terjadi pemindahan hak dan kewajiban/*levering* dimana *levering* ini secara yuridis dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB). Maka pajak yang dikenakan ialah pajak penghasilan (PPh) bagi pihak penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) bagi pihak pembeli. Saran yang ditujukan kepada Pemerintah bahwa Pemerintah dalam hal membuat suatu peraturan sebaiknya meninjau terlebih dahulu segala peraturan yang terkait sehingga tidak timbul benturan antara aturan satu dengan aturan lainnya seperti pada Peraturan Pemerintah

---

Tentang Tata Cara Penerbitan Izin Penyelenggaraan Parkir Di Luar Ruang Milik Jalan', *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Fakultas Hukum 14 Agustus 1945 Surabaya, 2.1.

<sup>16</sup> Hasil Wawancara Peneliti Dengan Gede Parta Sudarsana Sebagai Kabid Pendaftaran Penataan Penetapan, Badan Pendapatan Kota Denpasar, Hari/Tanggal, Kamis, 28 November 2019, Pk. 13.00 Wita.

<sup>17</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

<sup>18</sup> Hasil Wawancara Peneliti Dengan Notaris Di Denpasar, Notaris Bistok Situmorang Dan Ida Monica E. Sidjabat, Jumat, 30 Agustus 2019, Pk. 14.00 Wita.

<sup>19</sup> Hasil Wawancara Peneliti Dengan Notaris Di Denpasar, Notaris Bistok Situmorang Dan Ida Monica E. Sidjabat, Jumat, 30 Agustus 2019, Pk. 14.00 Wita.



Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Kepada masyarakat untuk memperhatikan bahwa dalam hal bukti secara yuridis dari pemindahan hak atas tanah tidak hanya sebatas pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPB) dan Akta Jual Beli (AJB) saja, tetapi demi adanya kepastian hukum bagi pihak ketiga maka sebaiknya setelah terbinya Akta Jual Beli (AJB) langsung di urus mengenai pembalikan nama dalam sertifikat hak atas tanah tersebut.

#### Daftar Pustaka

- A.T., Salamun, *Pajak, Citra Dan Upaya Pembaruannya* (Jakarta: Penerbit Bina Rena Pariwara, 2019)
- Ali, Chidir, *Hukum Pajak Elementer* (Bandung: Penerbit Eresco, 1993)
- Hasil Wawancara Peneliti Dengan Gede Parta Sudarsana Sebagai Kabid Pendaftaran Penataan Penetapan, Badan Pendapatan Kota Denpasar, Hari/Tanggal, Kamis, 28 November 2019, Pk. 13.00 Wita
- Hasil Wawancara Peneliti Dengan I Dewa Nyoman Semadi Sebagai Kepala Badan Pendapatan Kota Denpasar, Senin, 21 Oktober 2019, Pk. 09.00 Wita.
- Hasil Wawancara Peneliti Dengan Notaris Di Denpasar, Notaris Bistok Situmorang Dan Ida Monica E. Sidjabat, Jumat, 30 Agustus 2019, Pk. 14.00 Wita
- Hasil Wawancara Peneliti Dengan Notaris Di Denpasar, Notaris Ida Monica E. Sidjabat, Sabtu, 31 Agustus 2019, Pk. 13.00 Wita
- Michael, Tomy, 'Kajian Kritis Terhadap Rancangan Peraturan Walikota Surabaya Tentang Tata Cara Penerbitan Izin Penyelenggaraan Parkir Di Luar Ruang Milik Jalan', *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Fakultas Hukum 14 Agustus 1945 Surabaya, 2.1
- — —, 'Permasalahan Hukum Dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 21 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklame', *DiH Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 15.1
- Negara, Tunggul Anshari Setia, *Ilmu Hukum Pajak* (Malang: Setara Press, 2017)
- Soebroto, Thomas, and Daradjat Harahap, *Tanya Jawab Perpajakan* (Semarang: Dahara Prize, 1986)
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983)
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Wawancara Dengan Notaris Bistok Situmorang, Di Denpasar, Jumat, 30 Agustus 2019, Pk. 13.00 Wita